

# 合肥城市学院 2025 年资产评估专业专升本招生专业课考试 大纲

## 科目一：

### 管理学基础

#### 一、考试目标与要求

《管理学》科目旨在考核学生掌握管理的基本内涵、特征和管理的基本思想、理论、原理和方法基础上，熟悉及掌握决策、组织、领导、控制、创新等管理基本职能的理论内容，并能运用理论解释分析具体现象，提出解决管理问题的方法和措施。

参照教材《管理学》（陈传明、徐向艺、赵丽芬等编写，高等教育出版社，2019年1月第1版），确定该科目专升本招生考试的考核目标与要求。

#### 二、考试范围与要求

##### 1.管理总论

本模块主要介绍了管理的内涵与本质、基本原理与方法、管理理论的历史演变等内容。

考核知识点：掌握管理的定义、本质及管理的主要职能、科学管理理论，一般管理理论、科层组织理论内容、管理中系统、人本、效益等基本原理的内涵；熟悉亚当斯密的管理思想、现代管理流派等；了解当代管理理论。

##### 2.决策

本模块主要介绍决策内涵与决策过程、环境分析与理性决策、决策的实施与调整等内容。

考核知识点：掌握决策的概念、决策的分类与特征、决策的影响因素、组织的内外部环境要素、环境分析的常用方法、计划的编制过程、目标管理方法等内容；熟悉理性决策与非理性决策、PDCA循环和预算管理等内容；了解决策的其他基本方法和应用、决策的追踪与调整等内容。

##### 3.组织

本模块主要讲述组织设计、人员配备和组织文化的理论。

考核知识点：掌握组织设计的影响因素、组织设计的原则、组织结构的形式、正式组织与非正式组织的整合、人员配备原则和工作内容、人员选聘的标准、组织文化的概念和影响因素、人员培训的方法等内容；熟悉层级整合、直线与参谋的整

合、人员选聘的途径与方法、人事考评的方法、组织文化的构成与功能等内容；了解组织结构的演变趋势、组织文化塑造等内容。

#### 4.领导

本模块主要介绍了领导的一般理论、激励理论和方法、沟通的内涵、沟通的障碍与克服、冲突及其管理等理论。

考核知识点：掌握领导的内涵与特征、领导权力的来源、马斯洛需求层次理论、双因素理论、公平理论、期望理论、沟通的过程、沟通的影响因素、冲突的原因及类型等内容；熟悉领导三要素、费德勒的权变领导理论、人性的假设、激励方法；了解领导行为理论、领导方式和领导艺术、谈判策略等。

#### 5.控制

本模块主要介绍控制的类型与过程、控制的方法与技术、风险控制与危机管理等理论。

考核知识点：掌握控制的内涵与原则、控制的类型、危机管理等内容；熟悉控制的过程、质量控制方法等内容；了解风险的识别与分析等相关内容。

#### 6.创新

本模块主要阐述创新原理和组织创新等内容。

考核知识点：掌握创新的内涵、创新的类型与基本内容、组织变革等内容；熟悉组织结构创新、学习型组织等内容。

### 三、补充说明

1.考试形式：笔试，闭卷

2.试卷总分：150分

3.试题类型：一般包括选择题、判断题、名词解释、简答题、论述题、案例分析题等。

## 科目二：

# 房地产评估

### 一、考试目标与要求

《房地产评估》科目旨在考核房地产评估的基本理论知识和评估方法；综合运用评估知识及方法解决实际问题的能力。重点考查学生对房地产评估的基本理论知识和评估方法认识，并将评估方法应用于房地产评估领域的的能力。

参照教材《房地产评估》（第四版）（王景升、何东平编著，东北财经大学出版社，确定该科目专升本招生考试的考核目标与要求。

### 二、考试范围与要求

#### 一、绪论

本部分主要介绍了房地产、房地产价格、房地产评估等基本概念，介绍了房地产评估的特点、房地产评估的原则、房地产评估的作用等理论知识。

考核知识点：掌握房地产、房地产价格、房地产评估等基本概念，熟悉房地产的特征、种类与作业，理解市场交易价格与评估价格的区别，理解房地产评估原则的内容，了解房地产评估的必要性。

#### 二、房地产价格影响因素

本部分主要介绍了影响房地产价格的一般因素、区域因素、个别因素等理论知识。

考核知识点：熟悉房地产价格的一般因素、区域因素和个别因素及其具体分类，掌握房地产价格与其影响因素的具体关系。

#### 三、收益法

本部分主要介绍了收益法的基本思路、收益法的计算公式、纯收益、还原利率、收益法的应用等理论知识。

考核知识点：理解收益法的基本概念和基本原理，了解收益法的适用范围，熟练掌握收益法的计算公式和评估程序，理解纯收益和资本化率的本质特征，能够熟练地运用收益法的原理和方法评估房地产价格。

#### 四、市场法

本部分主要介绍了市场法的概述、交易实例的搜集、可比实例的选取、市场法的

计算公式、市场法的因素修正、市场法评估的程序、市场法的应用等理论知识。

考核知识点：理解市场法的基本概念和基本原理，了解市场法的适用范围，熟练掌握市场法的计算公式和评估程序，熟悉交易实例的搜集方法，理解可比实例的选取要求，能够熟练地运用市场法的原理和方法评估房地产价格。

### 五、成本法

本部分主要介绍了成本法概述、土地价格评估的成本法、新建房地产价格评估的成本法、旧房地产价格评估的成本法、成本法的应用等理论知识。

考核知识点：理解成本法的基本概念和原理，了解成本法的适用范围，熟练掌握成本法的各种计算公式和评估程序，理解土地增值收益和建筑物折旧的基本内容，能够熟练地运用成本法的基本原理和方法评估房地产价格。

### 六、假设开发法

本部分主要介绍了假设开发法的基本原理、假设开发法测算公式与步骤、假设开发法中的参数求取、假设开发法的应用等理论知识。

考核知识点：理解假设开发法的基本概念和基本原理，了解假设开发法的适用范围，掌握假设开发法的计算公式和评估程序，能够熟练地运用假设开发法的基本原理和方法评估房地产价格。

### 七、房地产评估程序与估价报告

本部分主要介绍了房地产评估程序、房地产估价报告的作用和要求、房地产估价报告的格式、房地产估价报告评审。

考核知识点：熟悉房地产评估程序的特点，掌握房地产估价报告的种类和格式，以及房地产估价报告的撰写方法。

## 三、补充说明

1. 考试形式：笔试，闭卷。
2. 试卷总分：150分
3. 考试类型：一般包括单选题、名词解释、简答题、计算题等。